

ACHTERGROND ONDERZOEK

WOZ-WAARDE / GEMEENTEN / TRANSACTIES

Maatschappelijk vastgoed is een omvangrijk en daarmee belangrijk segment van de vastgoedmarkt in Nederland. Omdat maatschappelijk vastgoed wordt gefinancierd met publieke middelen, het vastgoed zich midden in de samenleving bevindt en dus invloed heeft op de leefbaarheid van onze leefomgeving, is het een onderwerp van gesprek in onze maatschappij. **ANNETTE TJEERDSMA, JEROEN VAN ETTEKOVEN EN JAN VEUGER**

Eerste onderzoek naar maatschappelijk vastgoed

# Woz-waarde maatschappelijk vastgoed benadert transactieprijs

Tot op heden lijkt er nog weinig fundamenteel onderzoek te zijn gedaan naar het maatschappelijk vastgoed in Nederland. Dit onderzoek is een eerste stap in een groter (promotie)onderzoek naar maatschappelijk vastgoed, met het doel om inzicht te geven in de verhouding tussen Woz-waarden en transactieprizen van verkocht maatschappelijk vastgoed zodat een mogelijke trend in deze verhouding weergegeven kan worden. De Woz waardeert niet-woningen aan de hand van verschillende waarde-ringsmethodieken. Welke methode toegepast wordt om die waarde te bepalen, is afhankelijk van de courant-heid van het te waarden object. Het ontbreken van (voldoende) transacties maakt dat er op basis van de verge-lijkmingsmethode of comparatieve methode meestal geen prijsvorming kan plaatsvinden voor maatschap-pelijk vastgoed. De gecorrigeerde vervangingswaarde is daarom de waarderingsmethode die in de Woz-praktijk veelal wordt toegepast bij de waardebepaling van incourant vastgoed.

**Bereidwillige koper**  
Het uitgangspunt bij een waardering voor de Woz is altijd dat het object wordt gewaardeerd naar het hui-dige gebruik. Deze Woz-waardering verschilt daarmee van een markt-waardering omdat de laatste ook het potentiële gebruik van het object mee-weegt in de waardebepaling. Berkhout & Hordijk definiëren marktwaarde als het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zake-lijke transactie zou worden overgedra-gen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld (2010) en Berkhout geeft aan dat de marktwaarde van een object meestal niet met de Woz-waarde bepaald wordt (2007). Toch wordt er bij de jaarlijkse kwaliteitsbe-oordeling door gemeenten (op basis van beoordelingsprotocollen gecon-troleerd door de Waarderingskamer) onder andere gekeken naar de aansluiting op het marktniveau: de verhouding tussen de Woz-waarden en transactieprizen. Om meer inzicht te krijgen in de rela-tie tussen Woz-waarden en transac-tieprizen van maatschappelijk vastgoed, zijn in dit onderzoek deze waarden vergeleken en andere aanvullende analyses uitgevoerd. De behoefte aan deze informatie blijkt uit het feit dat gemeenten inzicht in hun portefeuille willen krijgen of dit inzicht wel heb-ben maar het willen vergroten. Door

goed inzicht te hebben in de porte-feuille en in bijvoorbeeld de (toekom-stige) vraag naar voorzieningen, kan het portefeuillemanagement daarop afgestemd worden. De behoefte om af te stoten kan hiervan een resultaat zijn. Bovendien geeft 76 procent van de gemeenten aan dat het verkopen van maatschappelijk vastgoed in hun gemeente een middel is om de kosten te beheersen. Met de inzichten die op basis van de data gegenereerd kunnen worden, kunnen gemeenten goed voorbereid beleid en management-doelen formuleren en de uitvoering daarvan monitoren. Voor dit onderzoek is een selectie gemaakt van de transacties die hebben plaatsgevonden. Na het bestuderen van de 365 geselecteerde

De transacties hebben plaatsgevonden tussen 1987 en 2014

transacties zijn op basis van de spreiding van de ratio's de extremen niet meegenomen in de verdere analyses (n=236). Wanneer van een object de Woz-waarde of geïndexeerde transac-tieprijs ontbrak, zijn deze eveneens bij sommige analyses achterwege gelaten (n=194). We benaderen op verschillende manieren de data, met als doel inzicht te geven in de verhouding tussen Woz-waarden en transactieprizen van verkocht maatschappelijk vastgoed en een mogelijke trend in deze verhou-ding weer te geven. Op basis van de gebruikte soort-objectlijst kunnen de objecten van de geselecteerde transacties worden onderverdeeld in tien typen vastgoed. Tabel 1 laat het aantal transacties bin-nen deze categorie zien: ongeveer de helft van alle transacties betrof onder-wijs en sport en recreatie vastgoed. Het bouwjaar van de verkochte objecten ligt tussen 1826 en 2013. Het is mogelijk dat door verbouwingen aan het object een recenter bouwjaar

aan de registratie is toegevoegd. In dit onderzoek is uitgegaan van het oudste jaartal. Van de objecten die verkocht zijn, zijn er tien aangeduid als monumentaal. Van 37 panden is het niet bekend en de overige 189 zijn niet monumentaal. De transacties hebben plaatsgevon-den tussen 1987 en 2014. Het aantal transacties in deze periode is weer-gegeven in figuur 1. In deze figuur is ook een trendlijn weergegeven die een toename in het aantal transacties laat zien. In Vastgoedmarkt in Beeld geeft de Nederlandse Vereniging van Makelaars (2015) een overzicht van het aantal woningen dat vanaf 2006 jaarlijks door NVM-makelaars is ver-kocht. In figuur 2 is deze trend naast die van het aantal transacties in van maatschappelijk vastgoed gelegd. In deze figuur is te zien dat de maat-schappelijk vastgoedmarkt volatieler is dan de woningmarkt. Verder lijkt er geen relatie te zijn tussen de aantallen verkopen van woningen en maat-schappelijk vastgoed in deze periode. Alleen in 2008-2009 en in 2011-2012 is enigszins een beweging in dezelfde richting te zien. Het aantal transacties van maatschap-pelijk vastgoed en de economische groei zijn met hun trendlijnen weergegeven in figuur 3. Vanaf 2008 bewegen het aantal transacties maat-schappelijk vastgoed en de economi-sche groei zich in dezelfde richting. Dit is eveneens het moment waarop de trendlijnen elkaar kruisen en de crisis begon.

**Ratio's**  
Wanneer van alle transacties de som van vastgestelde (Woz) waarden wordt gedeeld op de som van de geïndexeerde transactieprizen, komt hieruit een ratio (A) van 0,408. Wanneer echter de ratio per trans-actie wordt berekend, en daarvan het gemiddelde wordt genomen,

is de gemiddelde ratio (B) 0,906. Bij deze tweede ratio (B) gaat om wat de verhoudingen doen, bij ratio A gaat het over de totale som. Tussen beide ratio's zit een verschil van +/-0,498. De typen nutsvoorzieningen, cultuur en bijzondere woonfunctie hebben een ratio die groter is dan 1. Voor deze objecten geldt dus dat de vastgestelde (Woz) waarde gemiddeld genomen boven de transactieprijs ligt. In figuur 4 zijn het aantal transacties en de gemiddelde ratio's van die jaren weergegeven. Uit deze figuur is af te lezen dat naarmate het aantal transacties toeneemt, de schommeling in gemiddelde ratio's steeds kleiner wordt. Daarnaast is te zien dat de gemiddelden verder onder een ratio van 1,000 liggen dan daarboven. Op basis van de resultaten kunnen de volgende conclusies worden gefor-muleerd om inzicht te geven in de verhouding tussen WOZ-waarden en transactieprizen van verkocht maat-schappelijk vastgoed.

**Onderbenutting**  
Het aantal transacties maatschappelijk vastgoed per jaar neemt toe. De cate-gorieën vastgoed waarbinnen tussen 1987 en 2014 tezamen meer dan de helft van de transacties plaatsvonden zijn onderwijs en sport en recreatie. Op basis van ratio A kan worden geconcludeerd dat de som van de vast-gestelde (Woz) waarden 40,8 procent van de som van de transactieprizen vertegenwoordigt. De markt kent dus 59,2 procent meer waarde toe aan de verkochte objecten. Dit kan mogelijk verklaard worden doordat – zoals in de inleiding beschreven is – er op basis van de Woz functioneel wordt afgeschreven op onderbenutting, terwijl leegstaande ruimten en de potentie daarvan in de marktwaarde benadering nog steeds een waarde vertegenwoordigen. Het gemiddelde van de afzonderlijke ratio's (ratio B) is 0,906. Hieruit blijkt dat ook op object-

niveau de markt meer waarde aan de objecten toekent dan is vastgesteld in de Woz-waarde. Bij nutsvoorzieningen, cultuur en bijzondere woonfuncties kan worden geconstateerd dat de Woz-waarde boven de transactieprijs lag. Bij maat-schappelijk vastgoed dat verkocht is voor 1999 is dat ook het geval. Bij de kleine gemeenten ligt de ratio met 0,976 het dichtst bij de 1. Gemeenten gebruiken veelal de Woz-waarde als indicatie om de marktwaarde van (potentieel) af te stoten objecten te benaderen. Uit dit onderzoek blijkt dat met een correla-tiecoëfficiënt van 0,165 de jaarlijkse Woz-waardering geen waarderings-grondslag biedt om de marktwaarde van de maatschappelijk vastgoedpor-tefeuille te bepalen: van de variantie van de transactieprijs kan 16,5 pro-cent verklaard worden uit de vastge-stelde (Woz) waarde. 83,5 procent kan niet worden verklaard.

**Trends en trendbreuken**  
De maatschappelijk vastgoedmarkt is volatieler dan de woningmarkt en het aantal transacties maakt vanaf 2008 ongeveer dezelfde beweging als de economische groei in Nederland. Vanaf 1994 is tot slot te zien dat het aantal transacties toeneemt en daar-mee de schommeling in de gemid-delde ratio's kleiner wordt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de Woz-waarde steeds beter de markt-waarde benadert.

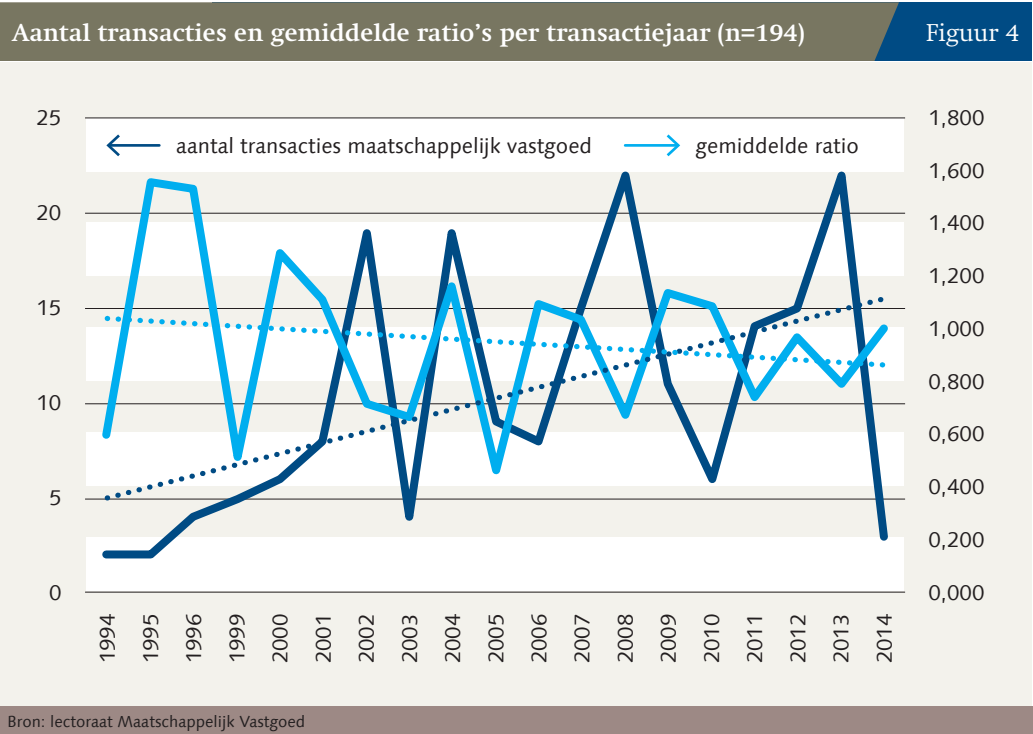
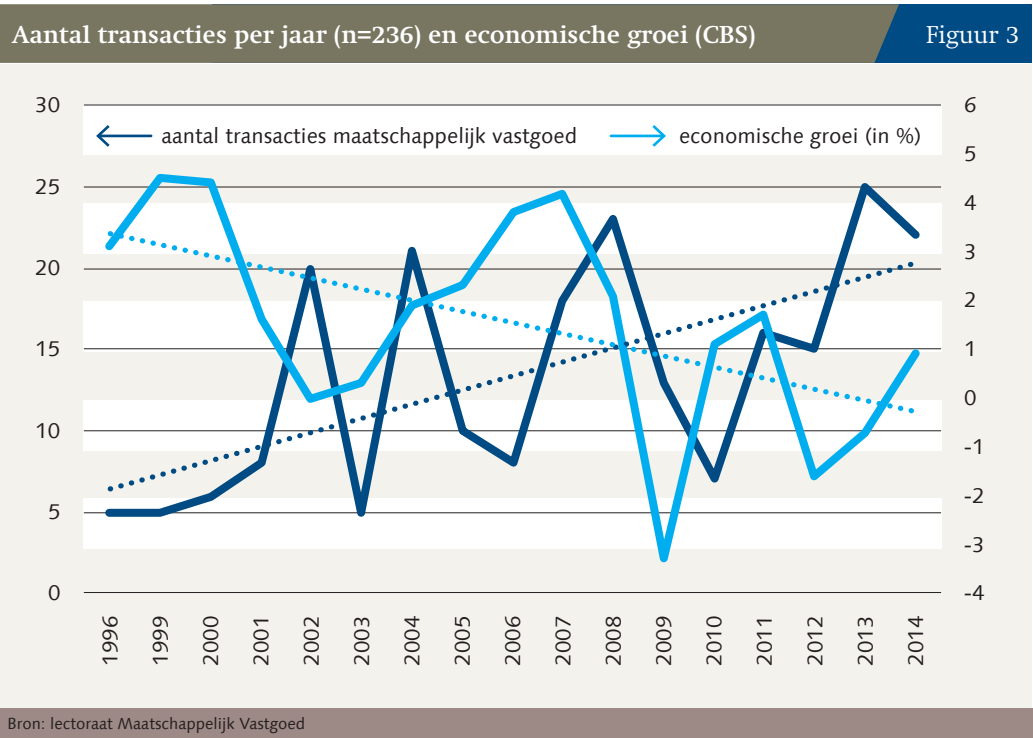
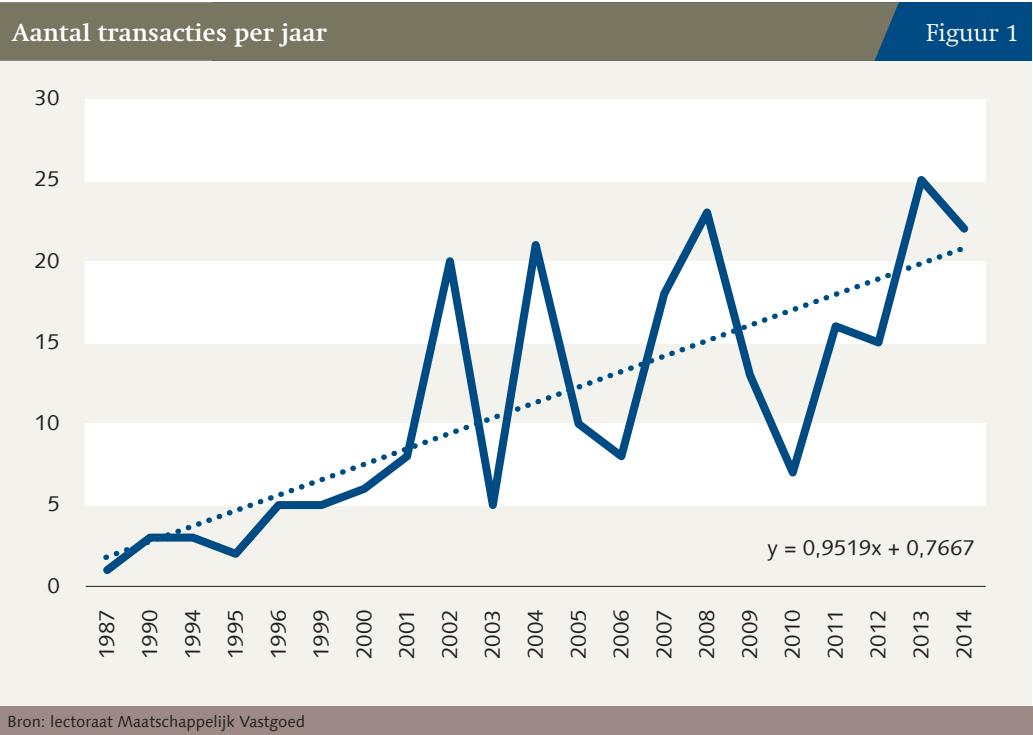
**■ OVER DE AUTEURS**  
Annette Tjeerdsma Msc is promovendus binnen het lectoraat Maatschappelijk Vastgoed i.s.m. Radboud Universiteit en adviseur bij adviesbureau Thorbecke. Ing. Jeroen van Ettekovén Msc is adviseur bij adviesbureau Thorbecke. Dr. ing. Jan Veuger is lector Maatschappelijk Vastgoed aan de Hanzehogeschool Groningen en copromotor van Annette Tjeerdsma

Aantal transacties per type vastgoed				Tabel 1
Soort-object-code niet-woningen	Aantal transacties (n=236)	%	Aantal transacties (n=194)	%
Onderwijs	65	27,5%	53	27,3%
Sport en recreatie	52	22,0%	49	25,3%
Cultuur	39	16,5%	36	18,6%
Gemeenschapsgebouwen overig	26	11,0%	23	11,9%
Medisch	19	8,1%	17	8,8%
Religie	19	8,1%	0*	0,0%
Transport	6	2,5%	6	3,1%
Bijzondere woonfunctie	5	2,1%	5	2,6%
Nutsvoorzieningen, energie en water	3	1,3%	3	1,5%
Overig	2	0,8%	2	1,0%
	236	100%	194	100%
* vrijgesteld van OZB				
Bron: lectoraat Maatschappelijk Vastgoed				

TRANSFORMATIE ACHTERGROND

V&D / HUURPRIJZEN / WINKELBELEGERS

Het akkoord tussen V&D en zijn verhuurders over een permanente huurverlaging is op een haar na gevild. De beleggers hebben water bij de wijn gedaan, terwijl V&D met zijn nieuwe formule rekent op een omzetverhoging en vanaf 2017 weer winst. Bij monde van Jeroen Lokerse spreken de winkelbeleggers hun vertrouwen uit in de toekomst van V&D. **MARTIJN VAN LEEUWEN**



# ‘V&D overleeft door teruggewonnen vertrouwen’

Het voor V&D en zijn verhuurders tumultueus verlopen jaar 2015 is bijna ten einde. Eind september vond tussen de partijen – exclusief enkele particuliere beleggers die de huurkorting weigerden – een afrondend gesprek plaats. Niet alleen tijdens de hectische weken in januari vóór de redding van V&D acteerde Cushman & Wakefield als mediator tussen V&D en zijn verhuurders, ook daarna bleef de betrokkenheid van de vastgoedadviseur groot, vat managing partner Jeroen Lokerse samen. ‘We zijn facilitator in het proces dat heeft geleid tot hersteld vertrouwen tussen de verhuurders en V&D, tot een optimalisatie van de huurovereenkomsten en daarmee een verlaging van de huurlasten voor V&D.’

Over de uitkomst zijn de winkelbeleggers tevreden, verklaart Lokerse. ‘V&D en driekwart van de verhuurders hebben een structurele oplossing voor de lange termijn gevonden die voorziet in een lagere totale huursom voor V&D in ruil voor bijvoorbeeld winkelmeters. Met diverse verhuurders lopen constructieve gesprekken en zal ook een verdere optimalisatie gerealiseerd worden. Het is geen ‘one-size-fits-all’-akkoord. Per winkel, per locatie en per verhuurder is de oplossing anders. De beleggers hebben zeker water bij de wijn gedaan en daarvoor hebben ze meer zekerheden en een geoptimaliseerd huurcontract teruggekregen. Terugkerende elementen zijn een lagere basishuur, de invoering van gedeeltelijke omzethuur, de terugname van vierkante meters of een bijdrage in de winkelruimte. Soms heeft V&D een verdieping ingeleverd of een deel van de begane grond.’ De beleggers willen vooralsnog niet in detail treden over de uitwerking per winkel. Op geluiden dat retailers als Primark en H&M winkelruimte zullen huren in enkele V&D-warenhuizen van IEF Capital, geven V&D, de belegger noch Lokerse commentaar. Dat V&D uit de gevarenzone is en weer toewerkt naar omzetgroei is voor de eigenaren het belangrijkste, beargu-



bijxschrift

menteert de Cushman-topman. ‘De verhuurders vertrouwen er ook op dat V&D na de optimaliseringslag en de gerealiseerde reorganisatie de omzet zal verhogen. Ook al was de totstandkoming van de definitieve oplossing tijdsintensief, het belangrijkste werk is al begin februari van dit jaar verricht met het overeengekomen reddingsplan. Begin dit jaar zag het er somber uit. Het vertrouwen tussen V&D en de verhuurders had eind januari een dieptepunt bereikt, terwijl de banken en Sun Capital er – zo leek het – geen been meer in zagen. Het was een Herculeswerk om binnen enkele dagen het vertrouwen te herstellen en tijd te kopen. In dit proces hebben beleggers zoals Syntrus Achmea REF, ASR Vastgoed Vermogensbeheer en IEF Capital en ook Harm Tunteler en Willem Jan van An del van V&D, een cruciale rol gespeeld.’

Als V&D failliet was gegaan, zou de schade volgens Lokerse niet te overzien zijn geweest. ‘In totaal zou dan 600.000 m2 aan winkelmeters voor korte of langere tijd leegstaan. Dat zou de waarde van al het winkelvastgoed onder druk kunnen zetten en daarmee ook indirect nadelige gevolgen hebben voor de banken. In het hele land zouden gaten in het winkelgebied vallen en de leegstand fors toenemen. Een lege V&D veroorzaakt